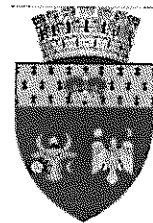


ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
FOCȘANI



HOTĂRÂRE

privind aprobarea Raportului Consultării si Informării Publicului nr. 72201 din 03.11.2016 privind documentația P.U.Z. și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «ATRAGERE ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE» - ce se va realiza în județul Vrancea, FOCȘANI, Extravilan, T. 23, P.64/1, pe terenul în suprafață de 8850 mp.

Consiliul local al municipiului Focșani, județul Vrancea, întrunit în ședință ordinară:

- analizând Proiectul de hotărâre inițiat de Primarul Municipiului Focșani Cristi Valentin Misăilă, raportul Direcției Tehnice - Serviciului urbanism, înregistrat la nr. 4155/20.01.2017, prin care se propune aprobarea Raportului Consultării Si Informării Publicului nr. 72201 din 03.11.2016 privind documentația P.U.Z., și aprobarea Planului Urbanistic Zonal «ATRAGERE ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE» - ce se va realiza în județul Vrancea, FOCȘANI, Extravilan, T. 23, P.64/1, pe terenul în suprafață de 8850 mp.

- văzând avizul favorabil al Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism AVIZ nr. 1 din 04.11.2016 și Certificatele de urbanism nr. 167 din 11.03.2015 și nr. 777 din 11/07/2017;;

- văzând avizul favorabil al Comisiei de urbanism și agricultură și amendamentul consilierilor locali;

- având în vedere prevederile art. 6) alin. (2) din REGULAMENTUL de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism din municipiul Focșani, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 239/2011;

- în conformitate cu prevederile art. 25 alin.(1), art.37 alin.(1), (1[^]1)-(1[^]3) și art. 47 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art.2 alin.2 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, modificările și completările ulterioare și ale Hotărârii Guvernului României nr.525/1996, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- în baza art. 36 alin. (1) și (2) lit. (c), alin (5) lit. (c) , art. 127 și în temeiul art.45 alin (2) lit.(e) din Legea nr. 215/ 2001 privind administrația publică locală, republicată.

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. Se aprobă **Raportul Consultării și Informării Publicului nr. 72201 din 03.11.2016** privind documentația P.U.Z., conform anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal «**ATRAGERE ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE**» - ce se va realiza în județul Vrancea, FOCȘANI, Extravilan, T. 23, P.64/1, pe terenul în suprafață de 8850 mp conform anexelor nr. 2 (REGULAMENT LOCAL DE URBANISM) și nr. 3 (REGLEMENTĂRI) care fac parte integrantă din prezenta hotărâre și având durata de valabilitate de 5 ani de la data prezentei hotărâri.

Art. 3. La momentul efectuării dezmembrării topografice, beneficiarii Planului Urbanistic Zonal sunt obligați să înscrie în cartea funciara suprafețele de teren cu destinația de “drum” ce se alocă pentru corecția sau trasarea strazilor propuse.

Art. 4. Autorizațiile de construire pentru locuințe se vor elibera numai după prezentarea proceselor verbale de recepție la terminarea lucrărilor de echipare tehnico-edilitară conform art.13 alin. (1) și (2), art. 27 alin. (2) lit.a) și b) și alin. (3), art. 28 alin. (1) și (2) din HGR 525 / 1996, respectiv capitolul II, alin. (5.3) din R.L.U. aferent P.U.G.-ului municipiului Focșani.

Art. 5. Beneficiarii prezentului P.U.Z. se obligă să informeze pe eventualii cumpărători ai parcelelor individuale din prezenta lotizare, în mod autentic, asupra respectării prevederilor cuprinse în art. 4 din prezenta hotărâre.

Art. 6. În vederea efectuării modificărilor în evidențele cadastrale, Primarul Municipiului Focșani va întreprinde toate diligentele pentru notarea în Cartea Funciara a condițiilor prevăzute la art. 3, 4 și 5 din prezenta hotărâre.

Art. 7. Prezenta hotărâre va fi comunicată de către Serviciul administrație publică locală și agricultură, doamnei Maxim Mariana, Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară – Vrancea, compartimentelor, birourilor, serviciilor și Primarului municipiului Focșani, care va asigura executarea acesteia prin Serviciul de urbanism.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Marius Eusebiu Iorga

CONTRASEMNEAZĂ,
Secretarul Municipiului Focșani
Eduard Marian CORHANĂ



Nr. 72201 din 03.11.2016

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI
privind documentația
PLAN URBANISTIC ZONAL
«ATRAGERE ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA
CONSTRUIRII DE LOCUINȚE» - FOCȘANI, T.23, P. 64/1

Ca urmare a solicitării făcute de către dna. MAXIM MARIANA cu domiciliul în com. Jariștea, sat Jariștea, str. Prof. Emil Giurgea, nr. 90, în calitate de beneficiară a proiectului PLAN URBANISTIC ZONAL «ATRAGERE ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE», ce se va realiza în județul Vrancea, FOCȘANI, Extravilan, T. 23, P.64/1, pe terenul în suprafață de 8850 mp, s-a procedat la informarea și consultarea publicului în conformitate cu prevederile Ordinului ministrului dezvoltării regionale și turismului nr. 2701 / 2010, și ale Hotărârii Consiliului Local nr. 239 din 30 august 2011 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism din municipiul Focșani.

În vederea executării lucrării P.U.Z. «ATRAGERE ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE T. 23, P. 64/1», a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 167 din 11.03.2015 de către Primăria Municipiului Focșani. După emiterea Avizului de oportunitate nr. 1 (7409) din 11.03.2015, s-au solicitat și s-au obținut avize și acorduri solicitate prin certificatul de urbanism și prin avizul de oportunitate.

La sediul Primăriei Municipiului Focșani a fost depusă o versiune a P.U.Z. în vederea obținerii avizului de oportunitate, începând cu data de 05 februarie 2015 (cerere înregistrată sub nr. 7409 din 05.02.2015 privind eliberarea avizului de oportunitate). Primăria Municipiului Focșani a emis AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 1 (7409) din 11.03.2015, aviz al structurii de specialitate din cadrul Primăriei.

La Primăria Municipiului Focșani au fost depuse de către MAXIM MARIANA atât anunțul de intenție de elaborare a P.U.Z. pentru a se prezenta publicului intenția de elaborare a P.U.Z. (tipul de panou 1), cât și anunțul de consultare a publicului asupra propunerilor preliminare ale P.U.Z. spre a se consulta publicul asupra propunerilor din P.U.Z.-ul amintit mai sus (tipul de panou 2). Înregistrate sub nr. 44838, respectiv 44840 din 12.08.2015. S-a procedat la afișarea la avizierul Prim. Mun. Focșani și s-a făcut publicarea pe website-ul Prim. Mun. Focșani solicitată prin referatul intern nr. 44838 din 12.08.2015. Astfel ambele tipuri de afișaje – la avizier și pe website - durează în perioada 05 aug. 2015 – 31 aug. 2015, adică minimum 25 de zile calendaristice. Precizăm că ambele anunțuri-panouri au fost afișate în conformitate cu prevederile legale.

Prin grija și pe cheltuiala beneficiarei, s-a procedat în mod legal la informarea și consultarea publicului cu privire la existența lucrării P.U.Z. prin afișarea a două panouri publicitare de tipul panou 1 și panou 2, la terenul care a generat lucrarea P.U.Z., în locuri vizibile pe teritoriul zonei studiate; momentul afișajului a fost 05 aug. 2015, iar perioada afișării a fost 05.08. – 31.08.2015, adică într-o durată de minimum 25 de zile calendaristice.

În perioada 05 aug. – 31 aug. 2015, pe website-ul Primăriei Focșani, la secțiunea URBANISM, la submeniul C.T.U.A.T., a fost postată lucrarea preliminară denumită P.U.Z.

«ATRAGERE ÎN INTRAVILAN ȘI LOTIZARE TEREN ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINȚE».

Anunțăm prin prezentul RAPORT de informare și consultare a publicului că procesul de informare și consultare a publicului s-a finalizat astfel :

A fost parcursă toată perioada legală de timp pentru informarea și consultarea publicului, în care, din partea persoanelor interesate, până la data de 01.01.2016, **nu au fost înregistrate niciun fel de opinii sau observații, și nici recomandări ori sugestii**, la nici una din metodele utilizate pentru informarea cetățenilor. Publicul interesat a avut ocazia să consulte lucrarea P.U.Z. la serviciul Urbanism din cadrul Primăriei Municipiului Focșani.

Drept pentru care supunem atenției Consiliului Local al Municipiului Focșani - responsabil cu aprobarea planului urbanistic zonal, prezentul RAPORT al INFORMĂRII.

Totodată, fundamentăm pe prezentul RAPORT al INFORMĂRII analizarea documentației complete a respectivului P.U.Z., propunându-l spre aprobare.

PRIMAR,
Cristi Valentin Misăilă

SECRETAR,
Eduard Marian Corhană

ȘEF SERV. URBANISM,
Luminița Mogda

PRESEDINTE DE
SEDINTA,
Marius Eusebiu Iorga

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL
MUNICIPIULUI FOCSANI
Eduard Marian CORHANA

ROMÂNIA
JUDETUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI
FOCSANI

ANEXA 2 LA
HOTARAREA CONSILIULUI
LOCAL
NR. 324 DIN 31.08.2017

PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCTIONALE. (REGULAMENT LOCAL DE URBANISM)

1.ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.1 Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent P.U.Z. este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe întreg teritoriul studiat. Prescriptiile cuprinse în prezentul regulament (permisiuni si restrictii), sunt obligatorii la autorizarea executării constructiilor în limitele teritoriului ce este studiat.

1.2. Prezentul regulament local de urbanism explicitează si detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului urbanistic Zonal.

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale si va fi supus aprobarii la faza PUZ Consiliului Local al municipiului Focșani pe baza avizelor obtinute în conformitate cu prevederile legi nr. 350/2008.

1.4. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în conditiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal si implicit ale Regulamentului local de urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o si in documentatia initială.

1.5. Dacă prin prevederile unor documentatii pentru părți componente ale teritoriului studiat se schimbă conceptia generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal si Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentatii, conform prevederilor legale.

Voluntar nr. 5462 din 18.12.2007, nr. cadastral 6325 N, plan de situație (Plan reglementări) si planșa încadrare în teritoriu anexate.

Prezenta documentație la nivel de PUZ isi propune sa constituie suportul juridic, instituțional si tehnic pentru realizarea unei **zone tip trup intravilan –în extravilan Focșani-** pentru **lotizare în vederea construirii de locuințe** ,pe terenul situat în teritoriul administrativ al municipiului, în zona de nord, pe parcela menționată în certificatul de urbanism si în studiul de oportunitate aprobat de CL.Focșani , teren lotizat si avizat de OCPI Vrancea cu folosința actuală **arabil**, conform si cu ridicare topografică - recepționată de OCPI Vrancea, executant Pătrașcu Ovidiu, parte integrantă din documentație.

Conform temei program si a discuțiilor purtate cu beneficiarul **se solicita promovarea investiției : a)- lotizarea și construirea de locuințe) , puț forat,bazin vidanjabil etanș, racorduri de apă potabilă și de canalizare .**

Prin prezentul plan urbanistic zonal se stabilesc condițiile pentru:

- utilizarea funcțională a terenului, în relație cu planurile de urbanism aprobate în zona.
- reglementarea caracterului tip trup intravilan amplasat în extravilanul municipiului Focșani si propus ca destinație pentru zona parcelată : **construire locuințe individuale (dotări de necesitate zilnică, servicii si activități nepoluante, spațiu verde, parcaje, circulații carosabile)**.
- modul de ocupare a terenului si condițiile de promovare a Investiției propuse în această primă etapă.
- trasarea si profilarea viitoarelor drumuri - accese carosabile, platforme carosabile cu locuri de parcare, accesul autospecialei de intervenție PSI, platforme gospodărești , toate în corelare cu cele existente sau prevăzute prin planurile de urbanism.
- realizarea lucrărilor rutiere si tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate.
- amenajarea teritoriului cu spații verzi si plantate în corelare cu cadrul natural construit propus, iluminatul arhitectural.

1.3.Surse documentare.

Pentru elaborarea acestei documentații s-au studiat: PUG municipiul Focșani, PATJ Vrancea, ridicarea topografică pentru zona studiată, în corelare cu planul cadastral de lotizare al zonei, precum si orto foto planul zonei.

La elaborarea documentației s-a ținut cont de prevederile următoarelor reglementări tehnice si legi:

-Ghidul privind metodologia de elaborare si conținutul cadru al PUZ ,aprobat prin ordinul nr.176N/16.08.2000 al Ministerului Lucrărilor Publice si Amenajării Teritoriului.

-Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, actualizată si aprobată.

-HG. 525/1996 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism.cu ghidul de elaborare, precum si cu alte documente si norme cu caracter de reglementare.

2.STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII.

2.1. Evoluția zonei.

Terenul studiat în cadrul PUZ se situează în partea de nord a municipiului Focșani, în extravilan, conform PUG Focșani, în teritoriul administrativ și a făcut parte din categoria de folosință - **arabil** ..

2.2.Incadrarea în localitate.

Terenul studiat este situat în nordul municipiului Focșani ,conform PUG Focșani 2000, teritoriu administrativ în extravilan , cu acces din drumul de exploatare, pe partea stânga către punctul cardinal EST, fiind în teritoriului administrativ FOCSANI –dominant arabil .

Terenul studiat este proprietatea doamnelor **MAXIM MARIANA și LUNGU CORINA**, conform Contract de donație, Act de partaj voluntar și Certificat de Urbanism nr. **167 / 11.03.2015** eliberat de primăria Focșani și este în **suprafața totală de 8.850,0 mp.** –conform carte funciara avizată de OCPI Vrancea și are acces principal din drumul de exploatare (strada Zăbala) menționat creiat prin lotizarea aprobată de OCPI Vrancea .

Terenul studiat, înscris în cartea funciara ca teren **arabil** în extravilan, aparține doamnelor Maxim Mariana și Lungu Corina. Terenul studiat este delimitat astfel:

- **VECINATATI** :
- **la nord** : antenă irigații
- **la sud** : drum exploatare (strada Zăbala)
- **la est** : proprietar, Ciocan Maria
- **la vest** : proprietar, Coșeriu Mariana

2.3.Elemente ale cadrului natural.

Terenul este în totalitate neamenajat - cu destinație arabil. Pe teren nu sunt plantații, înalte sau joase, fiind utilizat preponderent ca teren agricol .

Pe teren nu au existat construcții sau activități generatoare de poluare a solului.

Amplasamentul se afla în zona climatică I cu un indice de umiditate $Imp.=20$ și cu un indice de îngheț $xcr.= 0,400$, ceea ce corespunde unei adâncimi de îngheț de 1,10m (stas 709-1-90) numărul zilelor senine variind între 90 și 105, iar al celor acoperite fiind 135- 140.

Caracteristicile geotehnice ale terenului sunt conform studiu geotehnic elaborat de SC. GEOSTAR CONSTRUCT SRL cu următoarea litologie:

0,00-0,70m=sol vegetal negru contractil.

0,70-3,00m=praf argilos galben cu umiditate redusă cu filme și nodule de calcar.

3,00-6,00m=argila prăfoasa galbena plastic vâtoasa. La 3,50m. a apărut argila neagra vâtoasa.

- apa subterana se afla la cca. 15m adâncime.

Terenul este plan, orizontal si stabil, cotele terenului sunt cu cca. 0,50cm. sub nivelul drumului de exploatare.

Conform normativului P100 -2006 pentru proiectarea antiseismica a construcțiilor si a hărții de zonare seismica teritoriala, investiția se afla in zona seismica „A”(gr.9) cu perioada de colt $T_c=1$ sec. si $K_s=0,32$.

2.4.Circulatia.

In prezent accesul pe parcela se face din drumul de exploatare (strada Zăbala) creat prin lotizare cadastru .

2.5.Ocuparea terenurilor.

Terenul studiat este liber de construcții si neamenajat. In apropiere nu sunt zone cu funcțiune de locuire, cele mai apropiate clădiri sunt amplasate la cca.350,00m. spre Focșani . Nu exista zone cu riscuri naturale.

2.6. Echipare edilitara existenta.

Pe terenul proprietate nu exista rețele edilitare organizate : de apa, canal, termice, etc. Exista linie electrica ,conform ridicare topografica.

2.7.Probleme de mediu.

- Relatia cadrul natural-cadrul construit.

In zona nu sunt prezente surse semnificative de poluare a mediului, terenul având de o vreme îndelungata folosința livada.

In prezent necesitatea de a se asigura terenuri pregătite pentru o dezvoltare urbana este in continua creștere, fata de situația din zona cu unele terenuri . Tinand cont de poziția terenului, se va asigura un echilibru intre suprafețele propuse a fi ocupate cu construcții si cele rezervate spatiilor verzi.- cca. 20% in limita de proprietate, conform regulament general de urbanism.

In prezent zona nu este dotata cu rețea de canalizare, rețea de distribuție a apei potabile, iar apele pluviale de pe toata suprafața sunt parțial infiltrate in teren si restul sunt preluate de santurile drumului si aleilor de exploatare existente in zona.

- Evidentierea riscurilor naturale si antropice.

Nu sunt riscuri naturale si antropice (artificiale create de om) in zona studiata sau in imediata vecinătate.

- Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatie si din categoria echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zona: nu este cazul.

- Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protecție : nu este cazul, la fel evidentierea potențialului balnear si turistic.

2.8. Optiuni ale populației.

Terenul din zona studiată este proprietate privată, iar Primăria municipiului Focșani, ca autoritate locală are rol de decizie și mediere a intereselor individuale și a celor comunitare, prin asigurarea unei dezvoltări controlate în teritoriu, fiind susținută de către C.J. Vrancea ca autoritate cu rol de coordonare a amenajării teritoriului la nivel județean.

Elaborarea proiectului faza PUZ, conform Certificatului de Urbanism nr. 167 din 14.10.2013, eliberat de primăria Focșani, a fost aprobată de C.L. Focșani prin H. C.L. Focșani privind aprobarea avizului de oportunitate nr. 1 din 11.03.2015 privind investiția solicitată în zona.

Conform aviz de oportunitate nr. 1 din 11.03.2015 aprobat de C.L. FOCSANI pe amplasamentul propus se poate construi obiectivul „ATRAGERE ÎN INTRAVILAN și LOTIZARE ÎN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE ... specificul zonei fiind în prezent arabil-lotizare aprobată de OCPI Vrancea, conform specificație certificat urbanism nr. 167 / 11.03.2015 eliberat de Primăria municipiului Focșani, pe baza unui proiect zonal, faza PUZ elaborat pe perimetrul specificat în suprafața de 8.850,0 mp. și care face parte din zona lotizată, vândută și aprobată de OCPI Vrancea.

Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor din administrația publică, la consultarea documentațiilor de urbanism, propunerile acestora fiind analizate, iar cele viabile preluate și integrate în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice în diferite faze de elaborare și dezbatere publică, conform și legii urbanismului modificate și publicate în monitorul oficial în august 2008.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare.

Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona, altele în afara de PUG/2000 Focșani cu regulamentul aferent nu există.

Zona de amplasament face parte din extravilanul nord (teren administrativ) al municipiului Focșani are acces dintr-un drum de exploatare creat prin lotizarea cadastrală din care face parte. Terenul face parte din categoria de folosință **arabil** conform carte funciara și act de proprietate.

Concluzii din documentații elaborate concomitent.

S-a elaborat de beneficiar studiul topografic pentru terenul studiat, conform ordin MTTC nr. 176/N/16.08.2000 privind metodologia de elaborare și conținutului cadru al planului urbanistic zonal, aprobat de guvern. Studiul topografic s-a elaborat pe limita de proprietate total 8.850,00 m.p., cu încadrare în planul cadastral de lotizare - pentru evidențierea vecinătăților, absolut necesare întocmirii planului urbanistic zonal și conform lege este recepționat de OCPI Vrancea. Terenul studiat este în profil transversal și cu o ușoară pantă de cca. 0,3% de la sud-vest la nord-est, iar în profil longitudinal față de ax drum de exploatare are o pantă de

la nord-vest la sud-est de cca.1,2%, deci este aproape plan, dar cu cca.0,50m sub cota drumului de exploatare.

S-a elaborat si studiul geotehnic de către SC. GEOSTAR CONSTRUCT -SRL Focșani- terenul din acest punct de vedere având următoarea stratificație: - între 0,00 si 0,70m. sol vegetal,negru contractil –între 0,70m si 3,00m. praf argilos galben cu umiditate redusă cu filme si nodule de calcar- între 3,00 si 6,00m. argila prăfoasă galbenă plastic vâtoasă. Apa freatică este la aproximativ 15,00m adâncime.

3.2. Prevederi ale PUG Focșani si PAT Focșani.

Nu exista prevederi pentru aceasta zona din extravilan cu destinație **arabil**, conform specificații certificat de urbanism nr. **167 din 11.03.2015** si studiu de oportunitate nr. **1 / 11.03.2015** aprobat de CL Focșani poate sa fie studiata pentru funcțiune – lotizare teren pentru construirea de locuințe. Se preiau zonele de protecție pentru drumul de exploatare situat in extravilan cu interdicție de construire construcții in extravilan conform **OG.79-2001 de 10,00m.** de la margine carosabil asfalt, preluata si in lege drumuri reactualizata (vezi plan reglementări). .

3.3. Valorificarea cadrului natural.

Zona studiata are terenul cu categoria de folosință - **arabil**, - zonă ce va fi lotizata si aprobata de oficiul de cadastru .Pe teren nu exista plantații înalte care sa pună problema menținerii acestora. Prin studierea zonei si elaborarea PUZ construire locuințe individuale ,se urmareste integrarea propunerilor in cadrul existent cu preluarea dezvoltării existente (infrastructura) .

3.4.Modernizarea circulației.

Documentațiile de urbanism aprobate anterior- PUG Focșani prevăd accesul in aceasta zona de extravilan al teritoriului administrativ pe un drum de exploatare (De 13, strada Zăbala) si care in perspectiva se va moderniza .

Accesul in zona tip incintă, care este studiata in PUZ se face din drumul de exploatare (De 13) , strada Zăbala, pietonal si carosabil **pe un drum pietruit**; in incinta se prevăd alei carosabile, platforma betonată si parcaje dimensionate conform RGU si norme aferente.

Se va respecta prescripția privind caile de intervenție pentru mașina de pompieri, conform normativ P118/1998.-alei carosabila de acces principal având minim 3,80m.lățime (permisa la minim de lățimea mica a terenului).

Zona de protecție a drumului de exploatare ce se va moderniza in perspectiva este de 10,00m. de la marginea sa (in viitor) conform OG.79/2001.

3.5.Zonificare funcționala –reglementari urbanistice, bilant teritorial, indici urbanistici.- propuneri.

La elaborarea planului urbanistic zonal s-au avut in vedere următoarele:

- prevederile regulamentului general de urbanism aprobat prin HG.525/1996 art.30 republicat in 2001.

- PUG 2002 municipiul Focșani cu regulamentul de urbanism aferent.
 - solicitările beneficiarelor .
 - prezentarea zonei – situația existentă conform ridicare topografică.
 - legea 50/1991 republicată cu modificările ulterioare.
 - Legea 350 /2001 modificată și aprobată în august 2008.
 - studiul geotehnic precum și de prezentarea terenului prin ridicarea topografică ,întregită cu planul cadastral de lotizare realizat anterior.
 - normativ P118/1998.
- Funcțiunea dominantă a zonei studiate va fi : - lotizare în vederea construirii de locuințe (conform anexa 1 RGU).
 - Suprafața de teren studiată va fi zonificată astfel:
 - subzona locuințe individuale cu regim de înălțime – P ; P + M ; P +1E ;
 - subzona de parcaje, platformă betonată și alei carosabile din incintă.
 - subzona spații verzi amenajate și spații verzi de aliniament și protecție.

Pentru teritoriul studiat se propun următoarele:

- lotizarea și construirea de locuințe individuale ;
- rezervarea terenului necesar realizării lucrărilor de infrastructură, trasee propuse și realizarea legăturilor acestora cu drumul de exploatare existent.
- rezolvarea alimentării cu apă și a evacuării apelor reziduale și pluviale, precum și a celorlalte utilități. Investiția poate fi executată etapizat , în prima etapă se vor realiza utilitățile, urmând ca în etapa a 2-a să se facă construcțiile.

Bilanț teritorial zona tip TRUP INTRAVILAN - mp.

ZONE FUNCȚIONALE	Propus(mp)	Mp.
1- subzona locuințe individuale	6734,74	76,00
2. –subzona circulații carosabile și pietonale	1.973,26	21,67
3- subzona spații verzi	142,00	1,50
TOTAL TEREN STUDIAT	8.850,00	100,00

Se va asigura procentul minim de spații verzi în corelare cu funcțiunea propusă, respectiv minim 20% conform HG 525-16 IULIE 1996, REGULAMENT GENERAL DE URBANISM.

INDICI URBANISTICI

Pentru subzonele studiate se propun următorii **indicii urbanistici maximi** :

- **LOCUINȚE :**

POTmax. = 35,00 %

CUT max. = 0,7

REGLEMENTARI

1. Funcționalitate, amplasare și conformare construcții

S-a studiat situația existentă - teren liber cu următoarele concluzii din punct de vedere urbanistic:

-reglementarea tehnică indicativ GM-007-2000 aprobată cu ord. MLPAT nr.21/N/10.04.2000 art.23 indică amplasarea noilor construcții, de regulă, cu respectarea configurației arhitecturale existente, ceea ce nu este cazul, zonă a cărei destinație este propusă pentru schimbare, aprobată prin studiul oportunitate de C.L.Focsani și care conform ordinului menționat se poate face prin aprobarea unui plan urbanistic zonal.

S-a propus un aliniament al locuințelor individuale de minim 10,00m. fata de carosabilul drumului de exploatare (conform planșa reglementari urbanistice și conform prescripții regulament general de urbanism).

-art.24 din aceeași reglementare arată că în relație cu limitele laterale ale parcelei, construcțiile pot fi amplasate în regim închis -înșiruit-, cuplat și izolat, cu respectarea prevederilor Codului Civil -servitutea de vedere, picătura streasinei, zid comun - a normelor PSI, corelate cu cerințele de asigurare a confortului urban (însorire și iluminat natural, vizibilitate, intimitate de funcționare pentru vecini). În situația propusă conform și solicitării beneficiarului, din punct de vedere urbanistic s-a propus soluția locală tip izolat, propusă a fi specifică zonei, ceea ce este tradițional pentru zona existentă construită din vecinătate.

Se va respecta servitutea privind „PICATURA STREASINEI” -apa de pe acoperiș nu se va scurge pe terenul vecinilor fără acordul acestora.

Din punct de vedere PSI, în conformitate cu HG 1739 /decembrie 2006 construcțiile proiectate fac parte dintr-un compartiment de incendiu, iar mașina de intervenție a pompierilor trebuie să aibă acces la cel puțin o fațadă - acces posibil din aleile carosabile proiectate cu lățimea minimă de 3,80m. necesară pentru acces intervenție mașina pompieri conform normativ P118./ 1999.

Construcțiile propuse vor fi tratate seismic pentru zona „A”- și se recomandă o structură pe zidărie portantă cu stâlpi de beton, conf.normelor.

Se propune respectarea servitutii de limitare a înălțimii (NON ALTIUS TOLLENDI) a numărului maxim de nivele - parter ; parter + mansardă ; parter+1 etaj cu înălțime maximă de 6,00 m.

Orientarea generala – axul longitudinal al ansamblului-este axul proprietatii : nord - sud , iar orientarea construcțiilor va fi spre punctele cardinale est - vest . Accesul pietonal și carosabil se vor realiza din drumul de exploatare dimensionat corespunzător , conform planșa de reglementari urbanistice .

2.Lucrari necesare de sistematizare verticala, parcaie,profile transversale străzi.

Autorizarea lucrarilor se va face numai dupa ridicarea cotei terenului natural la cota terenului sistematizat – C.T.S. a drumului de acces carosabil corelat cu strada Zăbala, aflată la sud de terenul analizat, precum si cu racordarea la utilitatile ce se vor proiecta functie de necesitati.

COTA + 0.00 SE VA STABILI FATA de COTA TEREN SISTEMATIZAT CU MAXIM 0,15 cm. peste C.T.S.,pentru a permite si accesul persoanelor cu deficiente- fara rampe speciale, sau cu rampe proiectate conform normativ persoane cu deficiente, dacă se impune o cotă ± 0,00 mai sus față de CTS.

La construcțiile de locuințe conform RGU sunt necesare minim un loc de parcare, in incinta studiata –s-au proiectat in cazul de față, 4 locuri parcare.

3 .Regimul de aliniere, spatii verzi , împrejuriri.

Regimul de aliniere propus este de **10,00m.** fata de drumul de exploatare (De 13) strada Zăbala.

S-au proiectat si spatii verzi adosate limitelor incintei si in completare zona existenta , in total minim necesar 20 % din suprafata incinta , conform prevederi regulament general de urbanism .

Spatiile plantate au funcții igienice (influenteaza clima prin modificări de ordin climatic actionand asupra temperaturii, umiditatii, vântului, micsoreaza intensitatea zgomotelor de circulație etc.) tehnico-economice(evita degradarea solului prin erodări eoliene, de ape sau prin alunecări) dotări estetice , care imbogatesc frumusețea unei asezari, pun in valoare construcțiile, măresc confortul de circulație a străzilor si incintelor creind o ambianta plăcuta prin formele si culorile vegetației si dau unitate chiar si unei microzone proiectate ca in cazul de fata).

Se propune ca proprietatea cu împrejurirea ce se va construi sa fie dublata in totalitate de gard viu din arbori si iedera- **împrejurirea cu inaltime maxima de 2,00m.** si se recomanda sa fie cu soclu de beton de 30 cm. inaltime cu panouri din fier forjat la fațade si panouri din tabla cutata pe laterale .

3.6.Dezvoltarea echipării edilitare- salubritate.

Alimentarea cu apa potabila se va realiza prin racorduri din țeavă de polipropilenă de la puțurile forate ce se vor construi , **evacuarea apelor uzate se va face** prin racorduri la două bazine vidanjabile etanșe, fiecare cu o capacitate de 10 m.c..

Caracteristicile tehnice prezentate au fost analizate și prezentate în detaliu în memoriul de utilități realizat de o firmă de specialitate care prezintă și etapa de perspectivă.

Apele din precipitații de pe acoperiș ce se vor colecta prin țighiaburi, burlane, precum și cele de pe platformele betonate și se vor colecta prin rigolele proiectate tip casiu, la șantul stradal al drumului proiectat, la un bazin vidanjabil, sau spre zone verzi unde se vor infiltra natural în teren.

Încălzirea se poate face cu **centrale** pe gaze, lemne, electric, eolian sau alte soluții. Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordare la rețeaua existentă în zona, conform aviz Electrica Vrancea- și conform proiect ce se va realiza de o firmă de specialitate.

Deșeurile rezultate ca urmare a activității desfășurate sunt:

- Deșeuri menajere și asimilabile.
- Deșeuri de ambalaje.

Deșeurile vor fi colectate selectiv în recipiente cu această destinație și preluate de societăți autorizate cu mijloace de transport adecvate, care nu permit imprăștierea lor, conform legislației privind regimul deșeurilor. Evacuarea resturilor menajere, a ambalajelor, se va face prin amplasarea a unui punct cu 1 container ecologic cuplat cu 1 platformă de ambalaje, și de aici vor fi preluate zilnic de CUP Focșani la groapa de gunoi a orașului.

3.7.Obiective de utilitate publică- nu este cazul

4.Aspectul exterior al ansamblului.

Construcțiile propuse, locuințe : P ; P + M ; P + 1E; vor reuși să creeze un **trup intravilan amplasat în extravilan**, care să se integreze din punct de vedere arhitectural și urbanistic în această zonă cu dotări, căi rutiere și spații verzi tip, fără să facă o notă discordantă supărătoare.

Se propune a fi adoptate culori cum ar fi griul sau chiar verdele dominant al finisajelor să se îmbine armonios cu zona verde propusă conform norme (20%din suprafața incintei),ce va fi creată de proprietari pe parcelele proprii. Învelitoarele construcțiilor vor fi cu acoperiș tip șarpantă din lemn cu învelitoare tablă tip țiglă.

Detaliat se prezintă prescripții specifice zonei în regulamentul local de urbanism.

Raportul plin - gol, tratarea fațadelor vor ține seama în proiectarea arhitecturală a fazei PT, de destinație și de sinceritatea în exprimare.

Ansamblul de locuințe individuale fiind în totalitate proprietate privată va avea împrejmuirea dublată de gard viu și plantații de protecție conform planșa reglementări urbanistice propusă.

5.CONCLUZII

Proiectantul propune din punct de vedere urbanistic avizarea acestei variante cu schimbarea destinației zonei si **ATRAGEREA IN INTRAVILAN TIP TRUP** in aceasta etapa(deja inițiată prin lotizarea aprobată anterior conform plan încadrare in zona) din următoarele considerente:

-răspunde presiunii exercitate in domeniul investițiilor administrative si de locuințe, nepoluante in județul Vrancea , precum si de lipsa de teren din intravilanul municipiului Focșani.

-procentul de ocupare al terenului va fi de maxim 35, 00 % in etapa finală.

-deși construcțiile propuse pe regim de înălțime de maxim parter+1etaj vor fi amplasate in regim izolat la minim 10,00m din drumul de exploatare ca desfasurare si aspect volumetric stradal se va încadra in zona , o va anima mai mult din punct de vedere urbanistic si arhitectural, conform planșa încadrare in zona si planșa de mobilare urbanistica .

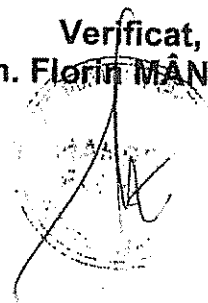
-după avizarea si aprobarea planului urbanistic zonal, beneficiarul va putea trece la elaborarea fazei următoare de proiectare- **proiect faza DTAC si proiect tehnic, conform legii 50/1991 cu modificările ulterioare.**

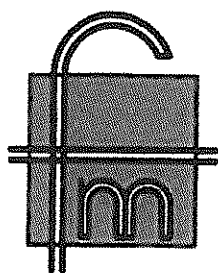
Prezentul plan, faza PUZ are un caracter de reglementare ce expliciteaza prevederile referitoare la modul de utilizare a terenului, de amplasare, realizare si conformare a construcțiilor in zona studiată. Planul Urbanistic Zonal se va integra in perspectiva in Planul Urbanistic General al municipiului Focșani, din teritoriul administrativ din care face parte.

Întocmit,
Th.pr. Ioan ISAC



Verificat,
Arh. Florin MÂNDRU





CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLORIN MANDRU



str. AVANTULUI nr. 21, FOCSANI, VRANCEA, ROMANIA
tel. 0744600352, e-mail: mandru.florin@yahoo.com



PRESCRIPTII SPECIFICE ZONELOR FUNCTIONALE. (REGULAMENT LOCAL DE URBANISM)

1.ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.1 Regulamentul local de urbanism (RLU) aferent P.U.Z. este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intreg teritoriul studiat. Prescriptiile cuprinse in prezentul regulament (permisiuni si restrictii), sunt obligatorii la autorizarea executării constructiilor în limitele teritoriului ce este studiat.

1.2. Prezentul regulament local de urbanism explicitează si detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului urbanistic Zonal.

1.3. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale si va fi supus aprobarii la faza PUZ Consiliului Local al municipiului Focșani pe baza avizelor obtinute în conformitate cu prevederile legii nr. 350/2008.

1.4. Modificarea Regulamentului Local de Urbanism aprobat se va face numai în conditiile în care modificările nu contravin prevederilor Regulamentului General de Urbanism; aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal si implicit ale Regulamentului local de urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare – aprobare pe care a urmat-o si in documentatia initială.

1.5. Dacă prin prevederile unor documentatii pentru părți componente ale teritoriului studiat se schimbă concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal si Regulamentului Local de Urbanism aprobat, este necesară elaborarea din nou a acestei documentatii, conform prevederilor legale.

2.BAZA-LEGALA.

2.1. La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal stă :

- Legea 350/2008 pentru modificarea Legii nr. 350/2001,
- Legea 50/1991 act.2008,
- Legea fondului funciar nr. 18/1991 (republicată), Legea administrație publice locale nr.215/2001,
- Legea privind circulația juridică a terenurilor nr. 54/1998,
- Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică nr. 33/1994 act.2009, Legea privind calitatea în construcții nr. 10/1995 (republicată), Legea privind protecția mediului nr. 137/1995 (republicată),
- Legea privind regimul juridic al drumurilor nr. 82/1998 pentru aprobarea OG 43/1997, Legea apelor nr. 107/1996,
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998,
- Codul Civil,
- Ordinul ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației, Regulamentul General de Urbanism aprobat cu H.G. 525/27 iunie 1996,
- Ordinul comun nr. 214 / RT / 16NN /martie 1999 al ministrului MAPPM și al ministrului MLPATL pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și de emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului, precum și Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUZ - indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 176 / N/ 16.08.2000.
- Regulamentul local de Urbanism al PUZ are în vedere și detaliază prevederile reglementărilor cuprinse în PUG – municipiul Focșani și prescripțiile RLU aferente PUG pentru-introducere-in-intravilan.

3.DATE DE RECUNOASTERE :

-LOCALIZARE IN TERITORIU: EXTRAVILAN municipiul FOCSANI, strada Zăbala , De 13 , în conformitate cu PUG / 2000 , act proprietate și carte funciara .

-FUNCTIUNE EXISTENTA: - subzona cu destinație pentru agricultură- teren arabil - , conform specificație certificat urbanism nr. 167 din 11.03.2015, eliberat de Primăria municipiului Focșani, și conform ridicare topografica, executata de ing. Ovidiu PĂTRAȘCU și recepționată de OCPI Vrancea.

-TIPUL DE PROPRIETATE: proprietate privată conform Act de comasare nr. 627/2014, Contract de donație nr. 2753 / 2013, Act de Comasare nr. 628 / 2014și Contract de vânzare-cumpărare nr. 625/2014.

-FUNCTIUNI PROPUSE :

Teritoriul studiat in suprafata totala de 8.850 mp. se compune din:

A - zona constructii locuinte individuale din :

1-etapa1 :

a-subzona de locuinte colective, cca. 6734 mp. ,suprafată construită

b-subzona cai de comunicatii : alei, platforme (1.973,26 m.p.) .

c-subzona spatiilor verzi , 142,00 m.p..

A. PERMISIUNI:

- ZONA CAI DE COMUNICATII se compune:

Autorizarea se va face numai dupa corelarea cotei terenului sistematizat a constructiilor propuse - respectiv parcaje, alei pietonale de acces, locuinte si dotari propuse cu cota terenului sistematizat a accesului din strada Dionyssos, totul pe baza proiectului de sistematizare verticala ce se va elabora in faza PT + DE , împreună cu constructiile propuse de un specialist atestat.

- REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCTIILOR

va fi conform indicatiilor din plansa de reglementari urbanistice minim 10,00m.de la intrarea din strada Zăbala (fiind zona de interdictii constructii conf. OG.79/2001) si minim 1,90m. fata de limita de proprietate).

Aliniamentul gardului va fi la 13,00m.fata de ax strada Zăbala conf. OG.43/1997.

- REGIMUL DE ÎNĂLTIME AL CONSTRUCTIILOR.

In zona (locuinte), regimul de inaltime permis va fi de P ; P + M ; P + 1E ; cu H maxim 4,50m.

- AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI.

In interiorul parcelelor constructiile vor fi amplasate tinandu-se cont de:

-servitutea de vedere.(minim 2,00m. fereastra fata de limita de proprietate.)

-servitutea privind picatura streasinei– minim 0,60m. conf.cod civil , dar recomandat realizarea obligatorie a unui trotuar de 1,0m. pentru protectia cladirii fara ferestre spre limita de proprietate, datorita terenului specific zonei– a se consulta referatul geotehnic anexat.

-servitutea non aedificandi (de a nu zidi pe un zid vecin fara acordul pro - prietarului.)

-servitutea non altius tollendi – de respectare a regimului de înălțime propus în zona – P ; P + M ; P + 1^E ; P + 2^E), cu o înălțime maximă de 11,50 m.

-de normele de protecție PSI.

Pe aceeași parcelă se admite conform RGU, o distanță minimă între construcții egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,0m.

-În relație cu limitele laterale ale parcelei construcția va fi amplasată conform solicitării beneficiarului în regim izolat și la minim 1,90m. de limita de proprietate din nord-vest.

- Se va ține seama de normele de însorire și iluminat natural pentru servicii, de asigurarea protecției contra zgomotului și nocivităților, de asigurarea accesului autospecialei și formației de pompieri. (minim 3,80m. carosabil acces.)

• ORIENTAREA FAȚA DE PUNCTELE CARDINALE

Se va ține seama de asigurarea orientării conform prescripției regulament general de urbanism pentru funcțiunile specifice – în cazul nostru construcțiile propuse având orientarea fațadelor principale, EST- VEST.

• ACCESUL CAROSABILE, PIETONALE, PARCAJE.

Accesul principal la construcțiile propuse ce se vor proiecta, se va realiza pietonal și carosabil din strada Zăbala, la fel accesul la locurile de parcare din incintă. Pentru calculul parcajelor s-a respectat anexa 5 RGU.

Suprafața suprafața carosabilă și pietonală (1.973,26 m.p..)

• CATEGORII DE MATERIALE DE CONSTRUCȚIE RECOMANDATE.

Pentru construcțiile ce se vor proiecta de tip locuințe se recomandă o structură pe zidărie portantă cu pereți exteriori și interiori, sau cu panouri tip sandwich cu șarpantă din lemn și învelitoare de tip panouri tip sandwich; pentru biserică s-a ales o soluție constructivă pe cadre din beton armat cu pereții exteriori din zidărie de cărămidă.

Pentru aleile pietonale de acces se vor folosi lățimi de 1,50 m. latime, ce permite un mers lejer și accesul persoanelor cu deficiențe se recomandă pavele de beton tip Doaga colorate și înierbate. (se recomandă model fagure și culoare verde). Trotuarul din jurul construcțiilor va fi placat de beton pentru protecția clădirii de apele de precipitații, iar deasupra se pot monta pavele color.

• SPATII VERZI SI PLANTATE – IMPREJMUIRE.

Pentru spații verzi se vor respecta prescripțiile RGU.-

Pe lângă zona verde existentă pe limita proprietății din vest (arbori de cca. 4-5,00m. înălțime), s-au proiectat și spații verzi adosate limitei de proprietate, care să

respecte tipologia si inaltimea celor existente-avand in vedere locuințele construite deja –conform planșa încadrare în zona.

Se propune ca proprietatea sa aiba împrejurirea din panouri de beton s-au partial plasa cu stalpi metalici , iar la fatadele celor două corpuri ale căminului pentru persoane vârstnice de arbori ,arbusti sau iedera cu inaltimea maxima de 2,00m.

• ASPECTUL EXTERIOR AL ANSAMBLULUI.

Construcțiile si spațiile verzi propuse vor reuși sa se integreze în aceasta zona din extravilan,- fara sa facă o nota discordanta . Se propune ca panourile tip sandwich sa aiba culoarea dominanta gri sau nuanta de verde (maxim 3 culori ,la latitudinea imaginatiei arhitectului proiectant) iar copertinele de acces culoare portocalie sau rosie ,astfel încat sa se imbine armonios cu mica zona verde propusa spre completarea zonei studiate , ce va fi creata de proprietari pe parcela proprie.

Construcțiile se recomanda sa fie cu acoperis tip șarpantă din lemn cu invelitoare din tabla de aluminiu sau titan-zinc sau alte materiale. Raportul plin- gol, tratarea fațadelor vor tine seama în proiectarea arhitecturala a fazei PT , de destinație si de sinceritate în exprimare.

Ansamblul fiind în totalitate proprietate privata va avea împrejurire dublata de gard viu conform specificației din memoriul justificativ si din planșa reglementari urbanistice propuse – planșa principala de prezentare a documentației.

B. RESTRICTII.

1-Se va realiza în etapa 1 si obiectul sistematizare verticala, parcaje si alei de acces la construcțiile propuse .

2-Regimul de aliniere propus constructii este de minim 10,00m la accesul principal -conform planșa reglementari urbanistice.

3-Autorizarea se va face numai dupa ridicarea cotei teren natural a incintei la cota terenului sistematizat a accesului din drumul judetean (De 13 - strada Zăbala) (panta maxima admisa 5%-7% pentru a face posibil si accesul persoanelor cu deficiente-conf.lege-) si cu recomandarea pastrarii sistemului de scurgere al apelor de precipitații sau imbunatatirea lui, totul pe baza proiectului de sistematizare verticala ce se va elabora în faza PT+DE împreuna cu noua constructie.

4- COTA + 0.00 SE VA STABILII FATA de COTA TEREN SISTEMATIZAT A PLATFORMEI , CU MAXIM 0,15 cm. peste C.T.S. (pentru a nu necesita rampe acces persoane cu deficiente-)

5-Nu se vor da în functiune construcțiile propuse si realizate pana nu vor fi racordate la rețelele edilitare existente(energie electrica) si proiectate (apa,canalizare, incalzire).Lucrarea de racordare la rețelele existente se va face conform avize detinatori de utilitati .

Bransarea la rețeaua de ape uzate în sistem individual va respecta normativele privind protectia mediului. Amenajarile ce se vor realiza pe teren trebuie rezolvate în asa fel încat sa nu prezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la canalul acoperit tip grila ce se va proiecta.

• INDICATORI MAXIMI ADMISIBILI - P.O.T. si C.U.T.

Pentru subzonele studiate, subzona locuințe, procentul maxim de ocupare al terenului va fi : **maxim 35,00 %**, și , respectiv : CUT maxim = **0,7**, functie de aria desfasurata si numarul de nivele, de maxim parter + 1 etaj, a constructiilor ce se vor ridica .

• CIRCULATIA TERENURILOR.

In aceasta faza de proiectare si constructie nu se impune trecerea unei suprafete din domeniul privat in domeniul public.

• ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR.

Fatadele laterale si posterioare ale cladirilor ce se vor proiecta trebuie tratate la acelasi nivel calitativ ca si cele principale si in armonie cu aceasta.

Sunt interzise imitatile stilistice.

Materialele pentru finisaj exterior vor fi de buna calitate, cu rezistenta mare in timp si specifice cadrului arhitectural de tip urban. Este interzisa utilizarea lor improprie.

Materialele de constructie destinate a fi acoperite nu pot fi lasate aparente in exteriorul cladirii sau pe imprejurimi.

• SPATII VERZI.

Clădirile ce se vor construi atrag după sine obligatia de a trata terenul neconstruit și neamenajat cu spații verzi și de a planta minim un arbore la fiecare 200,00 mp. teren neconstruit. Se va trata ca spațiu verde cel puțin 22% din suprafața totală a terenului, conform bilanț teritorial din planșa reglementări urbanistice.

• PROTECTIA CALITATII FACTORILOR DE MEDIU

Amplasarea constructiilor propuse se va face cu aplicarea normativelor in vigoare privind protectia factorilor de mediu.

Vor fi interzise in zona activitati economice susceptibile a polua aerul, apa si solul.

Containerele de gunoi si ambalaje vor fi ascunse vederii cu ajutorul zidurilor, gardurilor ,precum si a copacilor si plantelor agatate pe ziduri si garduri. Este recomandabil ca deseurile sa fie colectate pentru reciclare sau reutilizare daca este posibil si fezabil.

Deseurile care nu pot fi reutilizate vor fi transportate la groapa de gunoi a localitatii , respectand regulile Uniunii Europene referitoare la deseuri, cu avizul Agentiei de Protectie a Mediului Vrancea. Eliminarea deseurilor se va face respectand cerintele autoritatii sanitare.

Se vor respecta prevederile regulamentelor nationale referitoare la zgomotul produs precum si a regulamentelor UE referitoare la protectia fata de zgomot a personalului angajat.

• PERIOADA DE CONSTRUCTIE.

Obligatiile beneficiarului se impun odata cu inceperea perioadei de constructie , contractele trebuie sa cuprinda :

- siguranta limitei de proprietate si a vecinatatilor.
- prevederea utilitatilor necesare pentru canalizare, deseuri si servicii sanitare.
- intretinerea acceselor si aleilor , asigurand curatarea lor.,precum si preantimpinarea accidentelor si a riscurilor de orice fel.
- protejarea caracteristicilor existente ale terenului.
- indepartarea deseurilor rezultate din constructie.

Bilant teritorial zona tip TRUP INTRAVILAN - mp.

ZONE FUNCȚIONALE	Propus(mp)	MP%
1- subzona locuințe individuale	6734,74	76,00
2. –subzona circulații carosabile și pietonale	1.973,26	21,67
3- subzona spații verzi	142,00	1,50
TOTAL TEREN STUDIAT	8.850,00	100,00

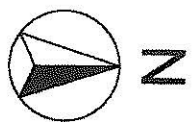
INTOCMIT
Tehnician proiectant, Ioan ISAC

Data: iunie 2015

PRESEDINTE DE
SEDINTA,
Marius Eusebiu Iorga

VERIFICAT
Arh. Florin Vasile MANDRU

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL
MUNICIPIULUI FOCSANI
Eduard Marian CORHANA

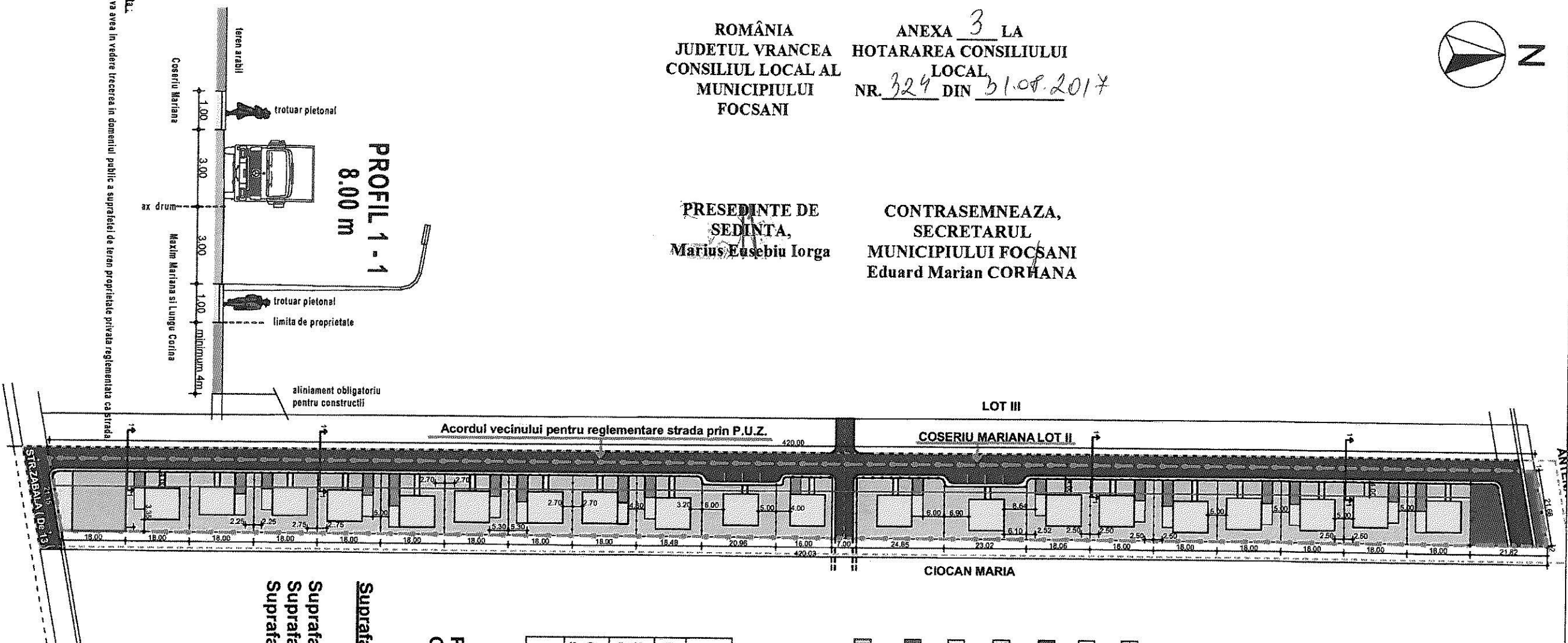


ROMÂNIA
JUDETUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL
MUNICIPIULUI
FOCSANI

ANEXA 3 LA
HOTARAREA CONSILIULUI
LOCAL
NR. 329 DIN 31.08.2017

PRESEDINTE DE
SEDINTA,
Marius Eusebiu Iorga

CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL
MUNICIPIULUI FOCSANI
Eduard Marian CORHANA



LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA PROPRIETATE CONFORM CARTE FUNCARA
- CIRCULATIE CAROSABILA SI PARCAJE
- CIRCULATIE PIETONALA
- LOCUINTE INDIVIDUALE (P,P+1)
- PLANTATII, SPATII VERZI AMENAJATE
- GOSPODARIE DE APA/PUT FORAT H=60m
REZERVOR V=80mc, STATIE DE POMPA-RE-DISTRIBUTIE,
STATIE DE TRATARE)
- GA

ZONE FUNCTIONALE	Existent		Propus	
	m ²	%	m ²	%
Locuite individuale	0,00	0,00	6406,74	72,40 %
Spatii verzi de utilitate publica	0,00	0,00	470,00	5,30 %
Circulatie carosabila si pietonala	0,00	0,00	1973,26	22,30 %
TOTAL	8850,00	100,00%	8850,00	100,00%

P.O.T. propus - 35 %
C.U.T. propus - 0.70

Suprafata totala teren = 8850,00 m²

Suprafata - subzona locuintelor individuale = 6406,74 m²
Suprafata - subzona circulatii pietonala si carosabile = 1973,26 m²
Suprafata - subzona spatii verzi amenajate = 470,00 m²

PUZ PLAN URBANISTIC
DE ZONA

P.U.Z. ATRAGERE IN INTRAVILAN SI LOTIZARE
IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE
Extravilan Focsani, T - 23 P-64/1, Jud. Vrancea

2.1 PLAN REGLEMENTARI

VERIFICATOR EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA
			nr. _____ din _____ nr. _____ din _____
CABINET INDIVIDUAL DE ARHITECTURA FLOREN MANDRU tel. 074600352 C.I.F. 22382653 str. AVANTUL nr. 21, FOCSANI			
ELABORATORI	NUME	SEMNATURA	
SEF PROIECT	ARH. FLORIN MANDRU		Scara: 1:1000
PROIECTAT	ARH. ADRIAN AGAFITEI		Data: 03/2015
DESENAT	ARH. ADRIAN AGAFITEI		Titlu plansa: PLAN REGLEMENTARI
		Beneficiar: MAXIM MARIANA, LUNGU CORINA	Proiect nr. 59/2013
		P.U.Z. ATRAGERE IN INTRAVILAN SI LOTIZARE IN VEDEREA CONSTRUIRII DE LOCUINTE Extravilan Focsani, T - 23 P-64/1, Jud. Vrancea	Faza: P.U.Z.
			Planşa nr.: A